

Quasi-usufruit

Optimiser la vente de l'entreprise

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

2. Optimiser la vente à des tiers : le quasi-usufruit

Cession de l'entreprise avec convention de quasi-usufruit

IPV : impôt sur la plus-value

DMTG : droits de mutation à titre gratuit

1/ Vente : IPV

Puis transmission à titre gratuit : DMTG

Total = IPV + DMTG

2/ Donation : DMTG

La donation efface la plus-value (CGI, art. 150-0 D, 1),

Total = DMTGnp + IPVus

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

Quasi-usufruit

C. civ. 587 - Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, **l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité** soit leur valeur estimée à la date de la restitution.

- **Obligation de restitution de l'usufruitier :**

Pour les DMTG, la dette de restitution **peut** constituer un passif déductible de l'actif successoral de l'usufruitier.

- ♦ CGI 774 bis (2024) : limitation à la déductibilité de la dette de restitution
- ♦ CGI, art. 768 et 773 2° ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, n° 70
- ♦ Cass. com., 4 déc. 1984, n° 9105 ♦ Cass. com., 6 mai 1991, n° 89-18815

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

IPV : impôt sur la plus-value

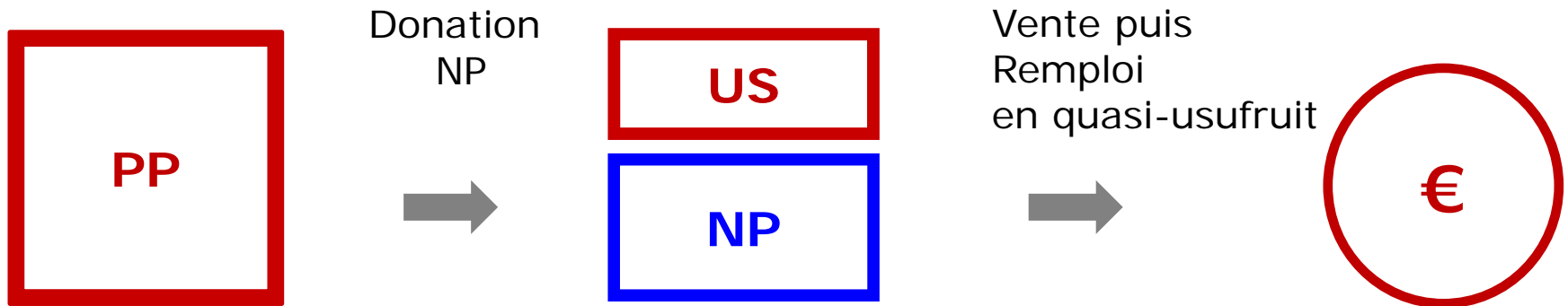
DMTG : droits de mutation à titre gratuit

▶ **Vente pleine propriété (IPV PP)**

ou

▶ **Quasi-usufruit conventionnel ?**

Donation, vente, report en quasi-usufruit sur les liquidités
(DMTG NP + IPV US)



Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

Entreprise : 6,4 M€ , prix acquisition : 0,4 M€
2 donateurs 65 ans, 3 donataires. TMI 45 %

1. Vente simple (IPV PP) + décès (DMTG PP)

IPV abat. 85 % * TMI 45% = 1 736 K€

DMTG décès = 877 K€

2 613 K€ (41 %)

2. Quasi-usufruit (DMTG NP + IPV US)

DMTG donation NP, sans Dutreil = 637 K€

IPV vente usufruit abt. 85 % = 679 K€

1 316 K€ (22 %)

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

Plus-value. Donation NP, puis apport US et NP

Prix de cession : 6 400 K€. PA : 400 K€. Âge usufruitier : 65 ans (4/10è)

	A achète en PP, 400	A donne la NP	Cession US et NP (usuf. : 65 ans)
PP	400 (1)	6 400 (4)	6 400 (7)
US	160 (2)	2 560 (5)	2 560 (8)
NP	240 (3)	3 840 (6)	3 840 (9)

PV imposable lorsque la NP a été transmise

Plus-value = Prix Cession PP – (valeur initiale PP + revalorisation NP)

Prix de cession PP 6 400 (7)

Valeur initiale PP (prix acquisition) 400 (1)

Accroissement NP entre acquisition NP et transmission NP 3 600 (10) = (6) – (3)

Plus-value : 6 400 – (400 + 3 600) **2 400** (11) = (7) – [(1) + (10)]

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

► Quasi-usufruit conventionnel : 😞 abus de droit 😊 ou non ?

Affaires	CADF	Cour d'appel	Conseil d'Etat	
1	Non	Non	Non	😊
2	Non	Oui	Oui	😞
3	Oui	-	-	😞
4	Non	Non	Non	😊

[1] CADF, rapp. ann. 2007, BOI 13 L-4-08, 16 mai 2008, [aff. n° 2006-18](#) ♦ TA Grenoble , 6 juin 2013, n° 0902724 ♦ CAA Lyon, 2^e ch., 16 déc. 2014, [n° 13LY02119](#) ♦ CE 10 févr. 2017, n° 9^e et 10^e ch., [n° 387960](#)

[2] CADF, rapp. ann. 2008, BOI 13 L-7-09, 26 juin 2009, [aff. n° 2008-06](#) ♦ CAA Lyon, 5^e ch., 7 nov. 2013, [n° 12LY02321](#) ♦ CE, 3^e et 10^e ss-sect., 14 oct. 2015, [n° 374440](#).

[3] CADF/AC n° 2/2014, 13 mars 2014, [aff. n° 2013-45](#).

[4] CADF, [aff. n° 2006-11](#), BOI 13 L-1-07, 3 avril 2007 ♦ CAA Douai, 2^e ch., 23 oct. 2015, [n° 13DA02138](#) ♦ CE, 8^e ch., 31 mars 2017, [n° 396550](#)

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

[1] 😊 CAA Lyon, 2^e ch., 16 déc. 2014, [n° 13LY02119](#)

Dès lors qu'un acte revêt le caractère d'une donation, au sens de l'article 894 du Code civil, l'administration ne peut le regarder comme ayant un but exclusivement fiscal.

😊 CE, 10 févr. 2017, n° 387960

Ni le délai très bref entre la donation et la cession, ni l'interdiction d'aliéner les titres donnés, ni l'obligation de réemployer le prix de vente dans une société civile, ni la dispense de fournir une sûreté pour garantir la créance de restitution n'établissent le caractère fictif de la donation.

Les conditions étaient précisées dans l'acte de donation.

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

[2] ☹ CE, 14 oct. 2015, [n° 374440](#)

L'acte donation ne comporte pas de clause de quasi-usufruit, mais une clause de remploi de l'intégralité du prix de cession. Le prix de la cession est versé à l'usufruitier. Une convention de quasi-usufruit est conclue **après la vente**.

[3] ☹ CADF/AC n° 2/2014, 13 mars 2014, [aff. n° 2013-45](#)

Idem [2] + réappropriation du produit de la cession de titres donnés en pleine propriété.

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

[4] 😊 CAA Douai, 2^e ch., 23 oct. 2015, [n° 13DA02138](#)

L'acte donation comporte une clause de remploi du prix de cession en quasi-usufruit ; la créance de restitution n'est assortie d'une sûreté. Le jour de la vente de l'entreprise, usufruitier et nu-propriétaire réitèrent la clause de remploi prévue dans l'acte de donation et décident d'investir les sommes issues de la vente dans des contrats de capitalisation ; l'acte précise que l'usufruitier peut procéder au rachat partiel, voire total, des contrats de capitalisation, c'est-à-dire au versement anticipé de tout ou partie de l'épargne constituée au titre desdits contrats.

😊 CE, 31 mars 2017, [n° 396550](#)

Confirmation. « Il résulte de ces dispositions [C. civ. 587 et 601] qu'un acte de donation-partage peut valablement contenir une clause de quasi-usufruit non assortie d'une caution ».

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

▶▶ Depuis 2019, extension de l'abus de droit fiscal

L'abus de droit fiscal vise

- le but **exclusivement** fiscal (LPF art. L 64)
- et le but **principalement** fiscal (LPF art. L 64 A).

L'abus de droit fiscal conduit au paiement des droits, des intérêts de retard et, si le but est exclusivement fiscal, aux pénalités de 40 % ou 80 % (pas de pénalité si le but est principalement fiscal).

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

▶▶ **Dette de restitution** en principe non déductible de la succession de l'usufruitier, depuis septembre 2024

♦ CGI 774 bis ♦ BOI-ENR-DMTG-10-40-20-20, 26 sept. 2024

Quasi-usufruit résultant d'une **convention** entre le quasi-usufruitier et le nu-propiétaire → passif déductible sous condition :

- de motivation économique valable... (CGI 774 bis)
- de preuve (♦ CGI, art. 773, 2° ♦ CGI, art. 768).

Quelle motivation économique valable ?

Probablement aucune → passif non déductible.

Vendre l'entreprise : quasi-usufruit

Convention de quasi-usufruit. Nos préconisations

- Avoir une vraie histoire à raconter, sinon s'abstenir
- Prévoir la clause de quasi-usufruit dans l'acte de donation notarié ou dans le pacte adjoint au don manuel. Si enfant mineur : art. 384
- Ne pas faire porter le quasi-usufruit sur la totalité des titres donnés en nue-propiété ; prévoir le emploi en démembrement pour certains ; donner la pleine propriété d'autres titres.
- Respecter les termes de la donation ; ouvrir le champ des possibilités de la livraison par une donation alternative ou facultative.
- Conclure la convention d'usufruit avant la vente (selon l'article 621 du Code civil, elle peut être passée lors de la vente simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété), le plus tôt étant le mieux, et l'enregistrer sans tarder au service des impôts (date certaine).
- Concernant la créance de restitution, bannir la dispense de sa garantie, sans pour autant la prévoir, celle-ci n'étant imposée par aucun texte.

Remarque : pas de « gel » de valeur en cas de donation-partage (C. civ.

1078) **exclusion de quasi-usufruit sur somme d'argent** (chef d'entreprise)

13

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

Formations en gestion de patrimoine

Accompagnement des conseils en patrimoine

Conseil en organisation du patrimoine du chef d'entreprise

Formations

www.royalformation.com

Ingénierie du chef d'entreprise

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com